COMMUNE DE
BEX

PROCES-VERBAL No 9

De la séance du Conseil communal de Bex du mercredi 12 septembre 2018 à 19 h 30 à la salle du conseil de l'Hôtel de ville

---

Présidence : Monsieur Pierre Droz

Excusés : MM. F. Gillard, Noël, Thévenaz et Tornare et Mmes Goetschmann et Marlétaz

Absent : M. R. Cherix

Après les salutations d'usage et l'appel, le Président apporte quelques modifications à l'ordre du jour. Ces modifications sont acceptées à une large majorité et l'ordre du jour s'établit donc comme suit :

1. Appel
2. Communications du Président
3. Adoption du procès-verbal de la dernière séance
4. Assermentation d'un nouveau Conseiller communal en remplacement de M. A. Cherubini, élu à la Municipalité
5. Rapports des commissions
   - 5.1. Sur le préavis No 2018/07 concernant l'arrêté d'imposition pour les années 2019 - 2020
     - Rapporteur pour la commission des finances — *M. C. Roesler*
   - 5.2. Sur le préavis No 2018/08 concernant la vente de la parcelle no 2223 à Küpfer Immobilier SA, à Bex
     - Rapporteur pour la commission ordinaire — *Mme O. Dupont Bonvin*
     - Rapporteur pour la commission des finances — *M. L. Cherix*
6. Communications de la Municipalité
7. Vœux et demandes de renseignements

1. Appel

L'appel est effectué ; le quorum étant atteint, l'assemblée peut valablement délibérer.

2. Communications du Président

Monsieur le Président propose à l'assemblée de chanter la 1e strophe de l'hymne vaudois.

Il invite l'assemblée à observer une minute de silence en mémoire de M. Pierre Dubois, ancien Municipal.

Il informe que M. le Municipal Rapaz est excusé pour raison de santé.

Monsieur le Président félicite Monsieur Alberto Cherubini pour son élection à la Municipalité.

Il informe l'assemblée avoir participé à la Cérémonie des promotions des écoles de Bex, au vernissage des Ateliers de Solalex, à la fête nationale aux Plans-sur-Bex, au tir de l'Abbaye au Stand des Grandes Iles et à la traditionnelle fête du Châtel.

Mme la Vice-présidente l'a remplacé lors de la journée de la Pétanque à Bex.

Il demande aux intervenants de s'exprimer à haute et intelligible voix, aux conseillers de faire silence. Il demande à la Municipalité de transmettre toutes les informations utiles aux commissions dans le cadre de leur mandat.

Lors de sa séance du 14 août dernier, le bureau du conseil a décidé que, lorsqu'une séance du conseil communal est annulée faute d'objet, les conseillers en seront informés par e-mail et non plus par courrier.

3. Approbation du procès-verbal de la séance du 27 juin 2018

Le procès-verbal de la dernière séance est approuvé sans modification et à l'unanimité.

4. Assermentation d'un nouveau Conseiller communal en remplacement de M. A. Cherubini, élu à la Municipalité

M. le Président demande à M. Jean-Luc Rahm de venir devant l'assemblée. Il donne lecture du serment figurant à l'article 5 du Règlement du Conseil communal. M. Rahm lève la main droite et répond « Je le promets ».

5. Rapport des commissions

5.1. Sur le préavis No 2018/07 concernant l'arrêté d'imposition pour les années 2019 - 2020

M. le Conseiller Roesler donne lecture du rapport de la commission des finances. Il précise qu'il a corrigé quelques petites erreurs après son dépôt au greffe municipal.

L'entrée en matière n'étant pas combattue, la discussion est ouverte.

M. le Conseiller Dupertuis n'a pas pu assister à la séance. Il demande des précisions au sujet de la gratuité des camps scolaires et du matériel scolaire. La Municipalité a-t-elle pris en compte ses éléments ?

M. le Syndic Rochat répond que les communes n'ont pas d'informations sur la prise en charge du matériel et des camps scolaires. Cela devrait se situer en-dessous de sfr 100'000. – ce qui n'impactera pas le budget communal.

Concernant l'introduction de la RIE III, la commune s'attendait à une augmentation de 5.5 points d'impôt. Comme annoncé dans la presse, la baisse du revenu des entreprises va être allégée, car l'Etat de Vaud a décidé d'octroyer 50 millions aux communes afin de réduire cette charge.

Dans la page 4 du préavis, il est mentionné que la Fondation des Mines de sel bénéficie d'un prêt LIM dont la commune est caution. Or, M. le Syndic a reçu la confirmation que Salines Suisse SA remboursent le prêt ; en conséquence, la commune n'est plus caution dudit prêt.

La parole n'étant plus demandée, il est passé au vote.

Le Conseil communal décide à l'unanimité :

1. d'adopter l'arrêté d'imposition 2019 - 2020 tel que présenté par la Municipalité.

M. le Conseiller Mundler rappelle que les conclusions mentionnées dans le rapport des commissions doivent être parfaitement identiques à celles figurant dans le préavis.

5.2. Sur le préavis No 2018/08 concernant la vente de la parcelle no 2223 à Küpfer Immobilier SA, à Bex

Mme la Conseillère Dupont Bonvin donne lecture du rapport de la commission ordinaire.

M. le Conseiller L. Cherix donne lecture du rapport de la commission des finances.

L'entrée en matière n'étant pas combattue, la discussion est ouverte.

M. le Conseiller Dupertuis s'interroge au sujet de la politique communale concernant la gestion des actifs : la valeur des terrains n'est-elle pas périodiquement réévaluée ? Des droits de préemptions sont-ils prévus lors de vente de terrains, ce qui lui permettrait d'être prioritaire lors du rachat de ces terrains ?

M. le Syndic Rochat répond à la première question qu'il s'agit de la valeur de l'estimation fiscale et non de la valeur réelle du terrain.

Au sujet du deuxième point et comme indiqué dans le préavis, la commune va exiger un droit de réméré, c'est-à-dire la possibilité de racheter le terrain dans un délai de 5 ans au même prix si le projet de construction n'a pas été réalisé.

M. le Conseiller Echenard ne s'oppose pas à la vente, mais il s'oppose au prix : il a eu connaissance que deux terrains se sont vendus dernièrement à sfr 180. 00 / m^2 dans le même secteur. Il est d'avis qu'il n'y a pas de raison d'avantager l'entreprise Küpfer et souhaite une modification des conclusions. La différence de prix entre un prix de sfr 150. 00 / m^2 et de sfr 180. 00 / m^2 représente un manque à gagner pour la commune de sfr 154'300. -.

M. le Syndic Rochat confirme que la Municipalité maintient ce prix, car les discussions ont débuté en janvier 2013 et le prix était alors de sfr 110 – 120 / m^2, cette différence représentant l'évolution des prix entre 2013 et aujourd'hui. Il souhaite maintenir la parole donnée et fait référence à d'autres affaires similaires en faveur de la commune pour lesquelles le vendeur a tenu sa parole, soit l'achat d'un terrain à Fixit : cette entreprise avait été approchée par une société immobilière qui se portait également acquéreur à un prix plus élevé que celui de la commune. Fixit a néanmoins vendu son terrain à la commune au prix proposé par celle-ci. Il demande de tenir compte de l'historique de la discussion.

M. le Conseiller Sarda rappelle que lors des pourparlers avec la Société Paratchi, le nombre d'emplois supplémentaires était supérieur à celui annoncé dans le cadre de la vente à l'entreprise Küpfer. En outre, la commune possède une parcelle située vers la STEP et il se demande si elle ne serait pas plus appropriée en regard de l'activité de cette entreprise.

M. le Syndic Rochat confirme que Küpfer SA est soumise aux lois fédérales et cantonales relatives en matière de traitements, qui sont suffisamment rigoureuses. Il ajoute au sujet de la remarque de M. le Conseiller Echenard que l'activité de l'entreprise n'est pas protégée au sens de la loi, la concurrence pourrait s'implanter dans le même secteur.

M. le Conseiller Echenard a dit que le marché était protégé et non l'entreprise. Il constate que les entreprises de la région se partagent le marché. Selon lui, l'entreprise Küpfer ne fait pas de conditions particulières à la commune, en conséquence, il n'y a pas de raison que la commune octroie des conditions particulières à cette entreprise, elle doit prendre en compte l'évolution du marché. Il maintient sa proposition et dépose un amendement augmentant le prix à sfr 180. - / m^2.

M. le Syndic Rochat précise qu'en matière d'impôt, 32% des personnes physiques ne paient pas d'impôt et 64% d'entreprises ; or, l'entreprise Küpfer SA fait partie des entreprises qui en paient.

M. le Conseiller Mundler lit dans le préavis que Küpfer SA accepte de prendre un risque car des fouilles archéologiques pourraient bloquer le chantier et entraîner un coût supplémentaire important. La direction accepte ce risque et en conséquence, M. le Conseiller soutient le prix proposé dans le préavis.

M. le Conseiller Guérin demande pourquoi les pourparlers ont débuté en 2013 et duré si longtemps.

Selon M. le Syndic Rochat, ils ont dû élaborer un plan financier, ce qui a pris du temps.

Il ajoute que la commune est en tractation avec l'entreprise Febex pour l'achat de terrain dans l'optique d'élargir route dite Meili. Le prix de vente pour 700 m^2, confirmé par les propriétaires est de sfr. 110, - / m^2.

La parole n'étant plus demandée, il est passé au vote de l'amendement de M. le Conseiller P. Echenard, soir :

1. d'autoriser la Municipalité à vendre la parcelle no 2223 de Bex pour le prix de un prix de sfr 180. - / m2 pour un montant total de fr. 985'860.—
2. d'amortir ses actifs immobiliers de fr. 5'200.--, soit de la valeur de l'estimation fiscale de la parcelle vendue ;
3. d'attribuer le solde de fr. 980'660.-- au fonds de réserve no 9282.007 « achat de terrain ».

Par 14 voix pour, 37 voix contre et 7 absentions, l'amendement est refusé.

Le Conseil communal décide par 47 voix pour, 1 voix contre et 4 abstentions :

1. d'autoriser la Municipalité à vendre la parcelle n° 2223 de Bex pour le prix de fr. 821'550.-- ;

2. d'amortir ses actifs immobiliers de fr. 5'200.--, soit de la valeur de l'estimation fiscale de la parcelle vendue ;

3. d'attribuer le solde de fr. 816'350.-- au fonds de réserve n° 9282.007 « achat de terrain ».

6. Communications de la Municipalité

Mme la Municipale Desarzens rappelle que les communes doivent mettre en place un plan canicule : cette année, un courrier avec bulletin-réponse a été envoyé à 630 personnes de 75 ans et plus. Les personnes concernées pouvaient ainsi indiquer si elles souhaitaient être suivies ou non : 28 d'entre elles ont souhaité avoir un contact téléphonique et 13 personnes un suivi lors de la période caniculaire. Les samaritains ont été mandaté pour cette tâches, ils ont dû intervenir une fois durant les 10 jours de canicule annoncés.

La rentrée scolaire s'est déroulée comme prévue, 1 classe supplémentaire 5-6e a été ouverte cette année au collègue du Carroz.

Lors du dernier conseil, M. le conseiller Gillard a posé une question au sujet du suivi des fissures du collègue du Carroz : ce contrôle est assuré par R. Monnet, technicien communal. Mme la Municipale Desarzens confirme qu'il n'y a pas lieu de s'inquiéter et que deux contrôles annuels sont prévus.

M. le Municipal Cherubini informe le conseil au sujet du projet de nouvel immeuble de 42 appartements entre le Caméo et le chemin de la Truite : la mise à l'enquête a débouché sur de nombreuses oppositions. Préalablement, la commission d'urbanisme avait demandé un certain nombre de modifications ; cependant, les promoteurs avaient décidé de ne pas en tenir compte. Les gabarits n'ont pas tous été posés comme exigés. Le solde des gabarits ayant été posé après le délai de mise à l'enquête. En conséquence, une mise à l'enquête complémentaire a été décidée par la Municipalité. M. le Municipal Cherubini précise que les oppositions restent valables.

Le PPA Glarey 2 ayant été refusé par la population, la question était de savoir si le PPA Glarey 1, datant de 1998 restait valable. Une séance a été organisée, elle réunissait M. le Syndic, l'ingénieur communal lui-même, ainsi que les propriétaires, promoteurs et constructeurs. Ils ont rencontré M. Imhof, chef du Service du développement territorial. Il ressort des discussions que le PPA Glarey 1 reste valable, soit les droits à bâtir tels que figurant dans le plan partiel d'affectation initial. Les promoteurs sont par conséquence en droit de déposer un dossier de construction conforme au PPA Glarey 1 s'ils le souhaitent. Néanmoins, la Municipalité a fait savoir aux promoteurs qu'un plan de circulation serait préalablement exigé ; aussi, une partie du terrain constructible devrait être réservée à la mobilité.

Une rencontre avec le bureau d'urbanisme Pic+, qui avait étudié le plan de circulation du PPA Glarey 2 a déjà eu lieu et la Municipalité se prépare à négocier avec les promoteurs.

7. Vœux et demandes de renseignements

7.1. Questions

M. le Conseiller Maendly demande des précisions au sujet des travaux dans le hameau du Chêne et sur le tronçon le Chêne – Fenalet.

M. le Conseiller L. Cherix explique que des périodes de gym se déroulent à l'extérieur, car il n'y a déjà plus de capacité suffisante à la salle de gym de la Servannaz. Il rappelle que des postulats et des observations au sujet des locaux scolaires ont déjà été déposés récemment. Or, le cap des 1'000 élèves a été dépassé. Il pose les questions suivantes : où en sont les études faites par la commission scolaire ? Quelle est la capacité d'absorption des nouveaux arrivants ? Quelle est la projection pour les prochaines années ? Quels sont les projets en matière de locaux scolaires ?

Mme la Conseillère Bielman prie la Municipalité de s'adresser au Conseil d'Etat afin qu'il s'occupe des ailantes, espèces d'arbres invasives qui poussent dans la falaise de Soressex, et que les services de

l'Etat interviennent car les racines décrochent des rochers qui tombent sur les maisons en contre-bas.

M. le Conseiller Sarda rappelle que Bex est cité de l'énergie. Il demande si la Municipalité a un projet qui permette de renforcer ce label.

Au sujet de la commission des transports, qui a émis des vœux concernant les CFF, il souhaite des nouvelles à ce sujet.

Il demande également quand les carafes seront prêtes ?

Il rappelle que le détecteur de la Servannaz éclaire toujours le collège.

M. le Conseiller Echenard intervient au sujet de l'avis officiel pour le fauchage des terrains, entretien du ruisseau et des haies au bord du domaine public : il demande à qui incombe le contrôle, car les travaux devaient être réalisés au 31 juillet, mais ils n'ont pas été faits systématiquement.

Au sujet des châtaignes et de la motion qui a été déposée, il se demande si le nécessaire sera fait pour que la prochaine récolte soit protégée.

M. le Conseiller Dupertuis s'est rendu à la piste Vita et s'est perdu après le 8e poste, car il n'y a pas de signalisation à cet endroit.

Il demande des nouvelles concernant un outil de recherche pour les interventions des conseillers. Il a constaté que les textes ne se trouvent toujours pas sur le site communal.

Mme la Conseillère Warpelin remercie la Municipalité d'avoir fleuri la route du Simplon, mais les parterres contiennent de nombreuses graminées qui ont infesté les jardins. Elle demande s'il est possible d'avoir plus de fleurs.

Mme la Conseillère Blatti Villalon demande, dans le cadre du label Cité de l'énergie, s'il est possible de revoir l'intensité éclairage public, qui diminuerait lorsqu'il n'y a personne et s'intensifierait lors de passages.

7.2. Réponse

M. le Syndic Rochat répond au sujet de classes qu'il y aura forcément une phase transitoire durant laquelle les élèves seront logés dans une structure provisoire. Pour les salles de gym, il n'est pas effrayé par la situation, la commune étant nettement mieux dotée qu'il y a quelques temps

Il informe que deux projets sont à l'étude, soit un nouveau bâtiment de 14 classes avec des locaux annexes, qui serait implanté sur le côté nord l'anneau sportif ainsi que la destruction du bâtiment Guillard et construction sur ce périmètre d'une école comprenant 9 classes et 1 salle de rythmique.

En 2019 – 2020, il est prévu qu'il y ait un trop grand nombre d'élèves : il sera demandé de resserrer les élèves dans les locaux en ajoutant 1 à 2 enfants par classe. Le projet sera lancé lorsqu'il manquera plusieurs classes.

Concernant la gare, il n'aura plus de nouvelles à donner d'ici 2025. A ce moment, une desserte à la ½ heure dans les deux sens avec des trains interregio est prévue. L'aménagement de la gare est en bonne voie, le montant des travaux relatifs à la sortie sud de la gare direction zone industrielle se monte, selon les dernières études à fr. 1.2 mio. L'inauguration des nouvelles infrastructures est toujours prévue au printemps 2021.

Il n'a pas oublié la demande pour un outil de recherches sur le site communal, mais les services de l'administration n'ont pas eu le temps de s'en occuper.

Pour les questions relatives à l'entretien des routes et terrains, il laissera M. le Municipal Rapaz y répondre. Il transmettra néanmoins à l'Etat de Vaud la question des ailantes implantés au pied de la colline de Soressex.

M. le Municipal Hediger informe que la piste Vita est vérifiée par M. Forestier, ancien employé communal et les travaux effectués par le Semo en collaboration avec le service des travaux.

M. le Municipal Capancioni rappelle que la traversée du Chêne est un tronçon de route cantonale. La commune a reçu l'avis dernièrement et n'a pas de marge de manœuvre. Ils profiteront des travaux pour effectuer des contrôles caméra des canalisations ; par contre, le service technique n'a pas eu le temps de prévoir une mise en séparatif à cet endroit. De nouvelles canalisations en amont du chantier permettront de récupérer les eaux claires.

Une demande écrite d'un habitant des Plans pour un éclairage à intensité variable est parvenue à la commune. Cette solution est techniquement possible, mais coûteuse. En outre, les avis des citoyens divergent. L'installation d'un éclairage à intensité variable sera prévue pour les nouveaux projets, lorsque cela sera réalisable.

Le projet de carafes a été finalisé et leur réalisation est en cours, 200 pièces ont déjà été réalisées.

M. le Municipal Cherubini a pris connaissance du dossier Cité de l'énergie et a eu une discussion avec M. le Conseiller Dupertuis délégué à Cité de l'énergie pour les communes d'Aigle et de Leysin. Une proposition de collaboration en est ressortie, ce qui permettrait d'activer des projets y relatifs.

M. le Municipal Hediger précise encore au sujet du contrôle de la taille des haies, qu'il appartient à la police de dénoncer si les travaux ne sont pas faits sur les terrains privés. Il demandera que les agents de de sécurité publique procèdent à des contrôles.

Mme la Municipale Desarzens ajoute au sujet des leçons de gym que la 3e plage horaire prévue pour les élèves des classes primaires est compensée par des sorties à la patinoire, à la piscine, ou des leçons de gym à l'extérieur. Les enfants ne sont en conséquence pas lésés.

Une séance du conseil d'établissement aura lieu fin septembre, elle aura à ce moment des informations de la part du groupe de travail.

M. le Syndic Rochat confirme que des panneaux seront mis suffisamment tôt interdisant le ramassage des châtaignes ; M. le Municipal Rapaz s'en charge

Mme la Municipale Desarzens fera contrôler à nouveau les détecteurs vers le collège de la Servannaz.

Mme la Conseillère Hediger demande s'il est possible de regrouper les petites classes par deux, les salles de gym sont suffisamment grandes. Deux classes pourraient faire le cours de gym ensemble, encadrées par deux enseignants.

La séance est levée à 21 h 00.

Au nom du Conseil communal :

Le Président :
Pierre Droz

CONSEIL COMMUNAL
BEX

La Secrétaire:
Carole Guérin

Rapport sur le préavis No 2018/07 concernant l'arrêté d'imposition pour les années 2019 et 2020

Monsieur le président,

Mesdames, Messieurs les conseillers,

La commission des finances s'est réunie le mercredi 22 août dans le bâtiment communal. Etaient présents, Mesdames Russo et Marsden ainsi que Messieurs Marlétaz , Cherix, Noel et moi-même.M.Dupertuis était excusé. M.le syndic Pierre Rochat est venu pour répondre à nos questions.

Préambule :

La situation actuelle des finances 2018 est un peu meilleure que prévue au budget .Les rentrées fiscales sont dans le tir de ce qui a été prévu au budget alors que les dépenses seront vraisemblablement inférieures à ce qui a été prévu. Par rapport au résultat au 31 décembre 2017, la dette brute avoisinera, les 59 millions, soit une baisse d'environ 600 000.- .Selon notre syndic, si un prélèvement dans la réserve d'impôts devait être nécessaire, il ne devrait pas dépasser les 100 000.- .

Depuis quelques années déjà, la commission des finances demande de simplifier ou d'enlever certains impôts qui ne rapportent pas grand-chose et surtout qui ont un coût administratif élevé. Cette année le couperet tombe sur l'impôt sur les divertissements .La presque totalité de l'argent encaissé était reversé sous forme de subvention à ceux qui les payaient.

Taux d'imposition inchangé à 71 % :

2019. Pour les recettes, la plus grande inconnue est l'application de la RIE 3 qui pourrait valoir environ 500 000.-d'impôts des sociétés en moins. Autre augmentation de dépense, l'argent qui va à l'école pour payer les courses d'écoles puisque le tribunal fédéral en à décidé ainsi. A ce sujet là M.le syndic nous parle d'une augmentation d'environ 36 000.- .

Pour les bonnes nouvelles, la population qui augmente devrait engendrer des nouvelles recettes. D'autre part un prêt de 10,5 millions arrivera à échéance. Ce prêt sera renouvellé aux conditions du marché de l'emprunt , qui est actuellement pour la commune, à 10 ans d'environ 1 % d'intérêts, ce qui est très favorable et qui peut induire plus que 100 000.- de charges en moins. Probablement qu'il ne sera plus nécessaire d'emprunter 10,5 millions mais un peu moins selon M.Rochat . Il faut

aussi noter que des dépenses prévues par les préavis stand de tir et église catholique ont déjà pris du retard et les sommes au budget 2018 ne seront pas toutes dépensées.

En outre nous avons toujours une réserve de 3 millions au compte « modification taxe d'impôts ». D'autre part, si la situation exigerai une correction rapide du taux d'imposition, nous pourrions modifier l'arrêté d'imposition en septembre 2019 déjà.

Pour toutes ces raisons, la commission des finances soutient l'idée du statu quo et la volonté de garder le taux d'imposition inchangé pour ces deux prochaines années à 71%.

Pour votre information, le point d'impôts en 2017 était de 178 889.- Il est en légère augmentation.

La commission des finances demande à la commune de rester vigilante compte tenu des inconnues dues à la RIE 3. Néanmoins à l'unanimité des membres présents, notre commission vous propose d'adopter l'arrêté d'imposition 2019-2020 tel que présenté dans le préavis 2018/07.

Pour la COFIN

Ch.Roesler

Bex, le 12 septembre 2018

Rapport de la Commission ordinaire sur le préavis 2018 / 08 concernant la vente de la parcelle no 2223 à Küpfer Immobilier SA, Bex

La Commission ordinaire s'est réunie le 22 août 2018, à 18h30 en salle de Municipalité à la Maison de Commune.

Etaient présents : Mme et MM Denis Aviolat, Vincent Monnard, Marc Mundler et Odette Dupont Bonvin (1er membre).

Excusée : Mme Laure-Reine Tabac.

Pour la Municipalité : M le Syndic Pierre Rochat.

Pour l'entreprise Küpfer et Fils SA : M. Pascal Chanson, Responsable Assainissement et Inspection TV.

Nous avons fait séance commune avec la Commission des finances pour la partie discussion et questions. Nous remercions MM le Syndic et Chanson pour leurs explications et réponses à nos questions.

Le préavis 2018 /08 demande l'autorisation de vendre la parcelle no 2223, propriété de la Commune, à l'entreprise Küpfer et Fils SA pour le prix de Fr 821'550, soit Fr 150,-- le m2.

Cette parcelle de 5'477 m2 est située en Zone industrielle, elle est l'une des 2 parcelles encore propriété de la commune dans cette zone. L'autre parcelle, la 2220 de 36'692 m2, avait fait l'objet d'un projet de vente partielle (13'000 m2 étaient concernés) à la société Paratchi Sarl (préavis 2016 / 03). Ce projet de la société Paratchi ne s'est pas concrétisé.

En ce qui concerne notre objet, le préavis donne les informations nécessaires sur la société Küpfer et Fils SA, sur les activités prévues par l'entreprise sur la parcelle et sur les conditions de vente.

Nous avons profité de la présence de M. Chanson pour obtenir plus de détails sur ces activités et les éventuelles nuisances qui pourraient en découler.

L'entreprise Küpfer souhaite poursuivre son développement et pour ce faire a entamé une stratégie de diversification de ses activités pour compléter son activité de base dans l'hydrocurage de canalisations et la vidange de fosses septiques. Elle œuvre à minimiser son impact écologique en investissant dans des camions qui permettent de réutiliser l'eau usée pour le curage. L'entreprise investit également dans le décantage des boues issues des travaux de curage et de pompage de grilles de route, ce qui permet une diminution des coûts de transport et taxes d'élimination. La même logique est appliquée pour les graisses des séparateurs de cuisine et les hydrocarbures. Le site aura ses propres unités de traitement des eaux de rejet. M. Chanson nous a assuré qu'il n'y aura aucun dégagement d'odeur, les fosses étant dans des locaux fermés.

Les deux sites existants de l'entreprise à Bex et Evionnaz sont utilisés à plein, l'entreprise cherche donc de nouveaux terrains et s'est intéressée à la parcelle 2223 qui est proche de son site actuel et lui permettrait de se développer à Bex.

L'entreprise est soumise aux lois en vigueur concernant la protection des eaux, elle est au bénéfice des autorisations requises pour ses activités et est soumise à la surveillance des autorités compétentes.

La parcelle 2223 se situe en zone archéologique, ce qui est le cas de toute la zone industrielle. Comme mentionné par le préavis, l'entreprise a été informée ; elle accepte un achat sans réserve à ce sujet.

La question de la difficulté croissante du trafic vers et dans la Zone industrielle, en particulier du trafic camion, a été soulevée. M le Syndic nous informe qu'un remaniement total des voies de circulation dans la Zone industrielle a été étudié par les services communaux, mais abandonné au vu du coût trop important engendré par les exigences cantonales. Les opportunités d'amélioration ponctuelles sont effectuées. La commission suggère d'étudier une amélioration de l'intersection de la Route Industrielle sur la route de Massongex et du parcours jusqu'au rond-point sur la route de Monthey.

L'opportunité d'envisager un droit de superficie plutôt qu'une vente a été discutée par la commission. M le Syndic nous indique que ce n'est pas la politique de la Commune pour la Zone industrielle. De façon générale, la Commune cherche à ramener les droits de superficie qu'elle a octroyés de 100 ans à 30 ans ; l'expérience est que ce mode de faire ne valorise pas les biens de la commune, vu que les loyers initiaux ne sont pas revus sur une très longue période. La Commune verrait le droit de superficie comme un moyen d'encourager, avec des conditions favorables, une entreprise débutante à s'établir à Bex. Ici, nous avons une entreprise établie et florissante qui souhaite acheter un terrain.

Le prix de Fr 150,-- correspond à une autre offre reçue pour cette parcelle et à des transactions récentes effectuées dans la Zone industrielle.

Un détail de forme pour terminer : nous relevons une erreur de frappe dans les conclusions du préavis à la conclusion no 3 : « d'attribuer le solde de Fr 816'350,-- au fonds de réserve no 9182.007 ». Le fonds de réserve a le no 9282.007. Nous reprenons le numéro correct dans notre rapport.

Conclusion :

Au vu de ce qui précède, la Commission ordinaire vous recommande à l'unanimité des membres présents de voter les décisions suivantes :

Vu	le préavis municipal n° 2018/08 ;
Ouï	le rapport de la commission chargée d'étudier cette requête ;

Considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour ;

le Conseil communal de Bex décide :

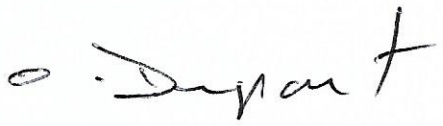
l. d'autoriser la Municipalité à vendre la parcelle n° 2223 de Bex pour le prix de fr. 821'550.—

2. d'amortir ses actifs immobiliers de fr. 5'200.—, soit de la valeur de l'estimation fiscale de la parcelle vendue ;

3. d'attribuer le solde de fr. 816'350." au fonds de réserve n° 9282.007 « achat de terrain ».

Pour la Commission ordinaire

Odette Dupont Bonvin



Bex, le 7 septembre 2018

CONSEIL COMMUNAL DE BEX
Commission des finances

Rapport pour la Commission des Finances sur le préavis 2018/08 concernant la vente de la parcelle n°2223 à Küpfer Immobilier SA, à Bex.

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

La commission des finances s'est réunie le mercredi 22 août à la salle des commissions en compagnie de la commission ordinaire. Pour nous présenter le projet étaient présents M. Pascal Chanson administrateur de la société Küpfer Immobilier SA et M. le syndic Pierre Rochat. Nous les remercions pour les réponses apportées à nos questions.

La première partie était centrée sur les questions de la commission ordinaire. Une fois terminée M. Chanson a été libéré et nous avons pu poser nos questions relatives à l'aspect financier de cette transaction à M. Rochat.

Notre commission a relevé les points suivants:

1. Prix de vente de 150.-/m2

Pour information M. Rochat nous indique que des discussions entre les deux parties ont déjà eu lieu il y a 3-4 ans pour l'acquisition de ce terrain. Un premier prix avait été articulé aux alentours de 110-120.-/m2. Ce prix était resté dans les correspondances mails jusqu'à la reprise des discussions ces derniers mois. C'est à ce moment qu'un troisième acteur est intervenu et à proposé un prix d'achat de 150.-/m2.

En réponse à nos questions quant au prix actuel du marché, M. Rochat nous explique qu'il aurait été possible de le vendre 20 à 30.- plus cher du m/2. Cependant, il n'y aurait eu aucune assurance qu'un projet créateur d'emplois se serait implanté sur ce terrain. Une autre indication du prix du marché est la vente qui n'a pas eu lieu de la parcelle N° 2220, à côté de l'entreprise Meili SA, pour Fr. 125.--/m2 en 2016.

2. Attribution de la somme au fonds de réserve « achat de terrain »

Le solde du montant, après la déduction des 5'200.— versés en amortissement des actifs immobiliers, sera attribué aux compte N°9282.007 « achat de terrain » et non pas au compte N°9182.007 comme écrit dans le préavis.

La somme de ce compte après attribution s'élèvera à 2'609'218.- ce qui fera une bonne réserve pour l'acquisition de petites parcelles ces prochains mois, notamment pour l'élargissement de routes.

3. L'opportunité d'envisager un droit de superficie plutôt qu'une vente

M. Rochat nous a informés que ce n'est pas la politique de la Commune pour la Zone industrielle. De façon générale, la Commune cherche à ramener les droits de superficie qu'elle a octroyés de 100 ans à 30 ans ; l'expérience est que ce mode de faire ne valorise pas les biens de la commune, vu que les loyers initiaux ne sont pas revus sur une très longue période. La Commune verrait le droit de superficie comme un moyen d'encourager, avec des conditions favorables, une entreprise débutante à s'établir à Bex. Ici, nous avons une entreprise établie et florissante qui souhaite acheter un terrain.

Conclusion

Au vu des éléments ci-dessus, c'est à la majorité des membres présents que nous vous recommandons, Monsieur le président, Mesdames et Messieurs les conseillers, d'adopter les conclusions telles que présentées dans le préavis :

vu le préavis municipal n° 2018/08 ;

ouï le rapport de la commission chargée d'étudier cette requête ;

considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour ;

le Conseil communal de Bex décide:

1. d'autoriser la Municipalité à vendre la parcelle n° 2223 de Bex pour le prix de Fr. 821'550.00

2. d'amortir ses actifs immobiliers de Fr. 5'200.00, soit de la valeur de l'estimation fiscale de la parcelle vendue ;

3. d'attribuer le solde de Fr. 816'350.00 au fonds de réserve n° 9282.007 « achat de terrain ».

Bex, le 6 septembre 2018

Pour la commission des finances
Lionel Cherix